

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET College van burgemeester en schepenen

Zitting van 11 juni 2025

AANWEZIG:

Burgemeester-voorzitter: Mario Borremans
Schepenen: Isabelle Thielemans, Britt Custers, Petra Tielens, Annette
Palmers, Steven Goris
Algemeen directeur: Rony Herlitska

VERONTSCHULDIGD:

Schepenen: Mario Carremans, Marten Frederix

Agendnummer: 6

ONDERWERP : Ruimtelijk beheer en woonbeleid - aanvraag omgevingsvergunning -
aanvraagnr. 25/069 - goedkeuring

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN:

MOTIVERING

Juridische gronden

- de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen;
- het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM), en latere wijzigingen;
- het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu en latere wijzigingen;
- het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, inzonderheid artikel 8 en het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets en latere wijzigingen;
- het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid en latere wijzigingen;
- het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56 en 57;
- het decreet houdende de gemeentewegen van 3 mei 2019;
- het decreet over het Vlaamse woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 (citeeropschrift: "Vlaamse Codex Wonen van 2021");
- het besluit van 1 juni 1995 van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectorale bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem II) en latere wijzigingen;
- het besluit van 10 december 2004 van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage en latere wijzigingen;
- het besluit van 16 mei 2014 van de Vlaamse Regering houdende bijkomende algemene en sectorale milieuvoorwaarden voor GPBV-installaties (Vlarem III);
- het besluit van 13 februari 2015 van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten in uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het besluit van 27 november 2015 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en latere wijzigingen;
- het decreet over de programmatische aanpak stikstof van 26/01/2024.

Feiten en context

Aanvragers: **Ganic - Vanderlinden**

Ligging van het perceel: **De Bloken 22**

Kadastrale gegevens: **afdeling 3 sectie B nr. 472K**

Projectnaam: Het bouwen van een bijgebouw(1) en poort met palen(2) - Duplicaat van 2023110445

Intern dossiernummer: 25/069

ID omgevingsplatform OMV_2025031930

Type dossier: Aanvraag omgevingsproject

Behandelende overheid: College van burgemeester en schepenen

Procedure: Gewone procedure

Omschrijving aanvraag
Het bouwen van een bijgebouw.

Procedureverloop

Procedurestap	Datum
Ontvangst aanvraag	17 maart 2025
Ontvankelijkheids- en volledigheidsbewijs	3 april 2025
Opening openbaar onderzoek	10 april 2025
Afsluiten openbaar onderzoek	9 mei 2025
Gemeenteraad voor wegenwerken	geen
Datum verslag GSA	2 juni 2025
Uiterste datum beslissing	17 juli 2025

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, uitgebracht op 2 juni 2025.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft volgende elementen aangewezen om te worden opgenomen in voorliggende beslissing:

Historiek

Volgende historisch gekoppelde dossiers zijn relevant:

- Omgevingsvergunning 23/270/OMV_2023110445 voor het bouwen van een bijgebouw en een poort met gemetselde palen goedgekeurd op 20/12/2023.
- Stedenbouwkundige vergunning (17/370) voor het bouwen van een eengezinswoning en het kappen van bomen - goedgekeurd op 16/04/2018.
- Verkavelingsvergunning (1972/376/335/285) voor de nieuwe verkaveling - goedgekeurd op 15/05/1972.
- Stedenbouwkundig attest 07/019 voor de stedenbouwkundige inlichting 3a628d, 3a627a, 3a625c, 3a624a, 3a622c, 3a629, 3a620b, 3a619, 3a621, 3a618, 3a617, 3a741m - positief gevonden op 16/04/2007.

Stedenbouwkundige basisgegevens

De aanvraag situeert zich in het bij koninklijk besluit van 3 april 1979 vastgestelde gewestplan Hasselt-Genk met bestemming woongebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving (artikel 5 van het Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen).

Het eigendom is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling, die verwijst naar het BPA Zolder Centrum III.

De percelen binnen de aanvraag zijn gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurde rooilijn.

In overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de verkavelingsvoorschriften, die verwijzen naar de voorschriften van BPA Zolder-Centrum III.

Afwijking en uitzonderingen

De aanvraag is niet in overeenstemming met de voorschriften van het BPA. Conform artikel 4.4.9/1 van de Vlaamse Codex kan de vergunningsverlenende overheid afwijken van de voorschriften van een BPA voor zover dit plan ouder is dan 15 jaar op het ogenblik van de indiening van de aanvraag. Elke vraag tot afwijking moet onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

De aanvraag beoogt het bouwen van een bijgebouw met de volgende afwijkingen:

- bouwen van een bijgebouw van 74,65 m² i.p.v. max. 55 m²
- bouwen van een bijgebouw op 1 m van de perceelsgrens i.p.v. op minimum 3 m van de perceelsgrens
- bouwen van een bijgebouw met een hellend dak i.p.v. met een verplicht plat dak

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1692 m². De oppervlakte van 74,65 m² is ruimtelijk aanvaardbaar omdat dit slechts 4,41 % van het perceel inneemt en het de enige vrijstaande constructie is op het perceel.

Het bijgebouw wordt voorzien op zowel 1 m van de achterste als op 1 m van de rechter perceelsgrens. Het vrijstellingenbesluit laat ook een afstand toe van 1 m tot de perceelsgrens in de achtertuin. Deze afstand is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Het bijgebouw bestaat uit 2 delen: een veranda en een hobbyruimte met douche. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 2,40m. Het gebouw wordt uitgevoerd met een hellend dak i.p.v. een plat dak en heeft een nokhoogte van 4,94 m. . Het rechter perceel is op dit ogenblik onbebouwd en dit bijgebouw bevindt zich noordelijk t.o.v. het perceel van de rechterbuur. Daarom onttrekt het dak van het bijgebouw weinig zonlicht bij de buur.

Archeologie

De aanvraag heeft geen betrekking op projecten waar volgens het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 een bekrachtigde archeologienota dient voor opgemaakt te worden.

Verordeningen

Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater, dd 10 februari 2023.

Deze stedenbouwkundige verordening legt elke verbouwer een aantal maatregelen op om te voorkomen dat regenwater onmiddellijk afgevoerd wordt. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

De aanvraag voldoet aan deze gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

De dakoppervlakte van het gebouw watert af naar een wadi met een opslagvolume van 3.000 liter. Het hemelwater infiltreert op natuurlijke wijze door de verharde oppervlakte op eigen terrein in de bodem.

De voorziene hemelwaterput en infiltratievoorziening compenseren de gevraagde dakoppervlakte.

Zoneringsgegevens van het goed en adviezen

De aanvraag werd getoetst aan de criteria van artikels 24-26 van het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25/04/2014 en de criteria van artikels 30-38 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning.

Er dienden geen adviezen gevraagd te worden.

Openbaar onderzoek

De vergunningsaanvraag valt niet onder artikel 13 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het besluit van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bijgevolg wordt de gewone procedure gevolgd en werd er een openbaar onderzoek gevoerd conform Titel 3, hoofdstuk 5 van hogergenoemd besluit.

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 10 april 2025 tot 9 mei 2025.

Resultaat: geen petitielijsten, geen schriftelijke bezwaren, geen schriftelijke gebundelde bezwaren, geen mondelinge bezwaren en geen digitale bezwaren

Richtlijnen en omzendbrieven

//

Bescheiden woonaanbod

Vlaamse Codex Wonen van 2021: Gecodificeerd Decreet over het Vlaamse Woonbeleid, gecodificeerd op 17 juli 2020 - Bescheiden woonaanbod: boek 5, deel 9.

De aanvraag valt niet onder het toepassingsgebied van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, hoofdstuk 1 of 2 uit boek 5, deel 9 met betrekking tot bescheiden woonaanbod.

Watertoets

Het project voldoet aan de gewestelijke verordening hemelwater.

Er is een beperkte afname van infiltratie van hemelwater in de bodem door een beperkte toename van de verhardingen. Het perceel en het aanwezige gebouw op het perceel krijgen een score A op de watertoetskaart. Dit betekent dat er geen overstromingen gemodelleerd zijn.

Milieueffecten

De aanvraag komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I, II of III van de Europese richtlijn 85/337/EEG. Er zijn geen verdere MER vereisten.

Natuurtoets

De aanvraag omvat geen wijziging van vegetaties (vennen, heiden, moerassen, schorren, slikken, duinvegetaties, niet recent omgeploegde en ingezaaide graslanden, loofbossen (ongeacht of de boomlaag is aangeplant of niet) en houtachtige beplantingen) of kleine landschapselementen (bermen, bomen, knotbomen, bomenrijen, bronnen, dijken, graften, houtkanten, hagen, holle wegen, hoogstamboomgaarden, perceelsrandbegroeiingen, sloten, struwelen, poelen, veedrinkputten en waterlopen).

Wegenis

In toepassing op de artikelen 4.3.5 en 4.3.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat De Bloken een voldoende uitgeruste openbare weg is en dat het goed niet getroffen is door een rooilijn.

Beschrijving van de aanvraag en de omgeving

Het perceel is gelegen binnen de bebouwingsstrook Boekt Zolder. De omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in open bouwvorm met een relatief kleine perceelsbezetting. De meeste woningen zijn afgedekt met een hellend dak.

Op het perceel bevindt zich een recente eengezinswoning bestaande uit 2 bouwlagen met een hellend dak. Deze aanvraag omvat het bouwen van een bijgebouw in de achtertuin.

Het vergund bijgebouw werd niet gerealiseerd en er wordt een nieuwe aanvraag ingediend voor een nieuw bijgebouw met een overdekte afsluitbare zone, een veranda, met sanitaire voorzieningen en een hobbyruimte.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag beoogt het bouwen van een bijgebouw met een oppervlakte van 74,65 m² bestaande uit een overdekte afsluitbare zone, een veranda, met sanitaire voorzieningen en een hobbyruimte.

Het perceel heeft een oppervlakte van 1692 m². De oppervlakte van 74,65 m² is ruimtelijk aanvaardbaar omdat dit slechts 4,41 % van het perceel inneemt en het de enige vrijstaande constructie is op het perceel.

Het bijgebouw wordt voorzien op zowel 1 m van de achterste als op 1 m van de rechter perceelsgrens. Het vrijstellingenbesluit laat ook een afstand toe van 1 m tot de perceelsgrens in de achtertuin. Deze afstand is bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar.

Het bijgebouw bestaat uit 2 delen: een veranda en een hobbyruimte met douche. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van 2,40m. Het gebouw wordt uitgevoerd met een hellend dak i.p.v. een plat dak en heeft een nokhoogte van 4,94 m. . Het rechter perceel is op dit ogenblik onbebouwd en dit bijgebouw bevindt zich noordelijk t.o.v. het perceel van de rechterbuur. Daarom ontnemt het dak van het bijgebouw weinig zonlicht bij de buur.

Conclusie

Gunstig voor het bouwen van een bijgebouw.

Voorwaarden

/

Beoordeling door het college van burgemeester en schepenen

Het college van burgemeester en schepenen volgt het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en de motivering opgebouwd in dit advies.

BESLUIT UNANIEM

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, Ganic - Vanderlinden wonende te De Bloken 22 te 3550 Heusden-Zolder, voor het bouwen van een bijgebouw, gelegen De Bloken 22 en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie B 472 K.

Artikel 2:

De aanvrager moet de beslissing bekendmaken door de aanplakking van een affiche op de plaats waar het voorwerp van de vergunningsaanvraag uitgevoerd zal worden conform artikel 59, OVB.

Artikel 3:

Tegen deze beslissing kan een beroep worden ingediend bij de Deputatie van de provincie Limburg, Universiteitslaan 1 te 3500 Hasselt. Het beroep moet op straffe van onontvankelijkheid ingesteld worden per beveiligde zending binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen;

De beroeper bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1 de vergunningsaanvrager, behalve als hij zelf het beroep instelt
- 2 het college van burgemeester en schepenen van Heusden-Zolder (artikel 52 en volgende, OVD en artikel 86 en volgende, OVB)

Artikel 4:

De aanvrager mag van de vergunning gebruik maken als men niet binnen een termijn van vijftendertig dagen die ingaat na de eerste dag van de aanplakking, op de hoogte wordt gebracht van de instelling van een schorsend administratief beroep. (artikel 35, OVD)

Artikel 5:

De vergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

- 1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;
- 2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;
- 3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning. (artikel 99 OVD)

Aldus gedaan op de dag als hierboven.

NAMENS HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

(get.) Rony Herlitska
Algemeen directeur

(get.) Mario Borremans
Burgemeester-voorzitter

Voor eensluidend uittreksel:
Heusden-Zolder, 11 juni 2025

In opdracht:

Rony Herlitska
Algemeen directeur

Mario Borremans
Burgemeester